

COMMUNE DE VILLAINES-SOUS-BOIS

Département du Val d'Oise



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

REGLEMENT

APPROBATION

Par délibération en date du 04/03/21

5

Conduite d'opérations

Mairie de Villaines-sous-Bois
Hôtel de Ville, 8 rue de la Gare
95570 VILLAINES-SOUS-BOIS

Bureau d'études

GROUPE GEOSTRATYS
14 rue Notre Dame de Bonsecours 60300 SENLIS
TEL : 0344538108 – www.geostratys.com

SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

1. TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
2. TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA	7
2.1.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UA.....	7
2.1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UA.....	8
2.1.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UA	13
2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB	15
2.2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UB.....	15
2.2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UB.....	16
2.2.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UB	21
2.3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	23
2.3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UE.....	23
2.3.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UE.....	24
2.3.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UE	26
2.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UF	28
2.4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UF.....	28
2.4.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UF.....	29
2.4.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UF	31
2.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UY	32
2.5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UY.....	32
2.5.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UY.....	33
2.5.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UY.....	34
3. TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	36
3.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	36
3.1.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone à urbaniser AU.....	36
3.1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone à urbaniser AU.....	37
3.1.3 Equipement et réseaux de la zone à urbaniser AU	42
3.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe.....	44
3.2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone à urbaniser AUe	44
3.2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone à urbaniser AUe	45
3.2.3 Equipement et réseaux de la zone à urbaniser AUe.....	47
4. TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	49
4.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE AGRICOLE A	49
4.2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE AGRICOLE A	50
4.3 EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE AGRICOLE A	52
5. TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	54
5.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE NATURELLE N.....	54
5.2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE NATURELLE N	54
5.3 EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE NATURELLE N	55

1. TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé s'applique à la totalité du territoire de la commune de Villaines-sous-Bois.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent « aux règles générales de l'urbanisme » (ou « Règlement National d'Urbanisme ») définies par le Chapitre 1er, Livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exclusion des articles suivants qui restent applicables et qui traitent :

- art. R. 111-2 : de la salubrité et la sécurité publique,
- art. R. 111-4 : des sites archéologiques,
- art. R. 111-26 : de la protection de l'environnement,
- art. R. 111-27 : de la protection des paysages

2) Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux Plans locaux d'Urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

3) En application des dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un P.L.U. a été approuvé. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles d'urbanisme peuvent être maintenues.

Art. R. 111-2 : sur la salubrité et la sécurité publique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4 : sur les sites archéologiques :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

NB : En application des articles L.531-14 et R.531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles (Service régional de l'archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du Code du patrimoine prévoit que « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par 1° étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Conformément à l'article R.523-8 du Code du patrimoine : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Article R 111-26 : sur la protection de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 : sur la protection des paysages

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 3 – CONTENU DU REGLEMENT

Les dispositions et le contenu du Règlement sont précisés dans les articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines** (indicatifs U et AU), en **zones agricoles** (indicatif A) et en **zones naturelles et forestières** (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zone au 1/2000°.

UA	Zone urbaine d'habitat ancien
UB	Zone urbaine d'habitat récent
UE	Zone urbaine à vocation d'activités économiques
UF	Zone urbaine à vocation d'équipements publics
UY	Domaine public ferroviaire
AU	Zone urbaine future mixte
AUe	Zone urbaine future à usage d'activités économiques
A	Zone agricole
Ac	Secteur en zone agricole à vocation commerciale
N	Zone naturelle

Les documents graphiques font en outre apparaître les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme et les **terrains classés** comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, ou comme **les jardins à protéger** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles des règlements de zone (article L. 152-3 à 6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les constructions et installations non interdites dans l'article 1 des zones sont autorisées.

ARTICLE 8 – SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elle a besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif) qu'ils soient privés ou publics. Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, stations d'épuration..., appartiennent à cette catégorie.

ARTICLE 9 – ACCESSIBILITE

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

ARTICLE 10 – RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » annexée au présent PLU.

2. TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

2.1.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UA

ARTICLE UA 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et de travaux de voirie,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains,
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.
- Les constructions qui ne sont pas à vocation principale d'habitation selon l'article UA2 à l'exception de celles citées à l'article UA3.

ARTICLE UA 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉS OU SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La destination des constructions est à vocation d'habitation.

1) Sont autorisées :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

2) Pour construire sur les parcelles classées en zone UA une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,

- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Un site industriel est recensé dans la zone UE adjacente. CF la cartographie existante dans le rapport de présentation, également disponible sur le site internet BASIAS.

2.1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UA

ARTICLE UA 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 50 % maximum de la surface du terrain dans la zone,
- L'emprise au sol est portée à 60 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 7 m à l'égout du toit.
- la hauteur de faîtage sera semblable à celle des constructions voisines existantes. La ligne de faîtage principale des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.

ARTICLE UA 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 6 m minimum des voies publiques.
- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront l'être d'enduits lisses, talochés..., de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, calcaire, ocre jaune, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de teinte similaire au matériau principal.
- Les façades en briques seront constituées de briques de gamme identique.

BAIES

- Les baies visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garages, des baies des constructions semi-enterrés).
- Les volets non roulants seront en bois peint ou en matériaux de même aspect.
- Les volets roulants seront intégrés à la construction.

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, des garages et autres annexes, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les couvertures des constructions principales seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant. Les petites tuiles sont vivement recommandées afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone UA.
- Les outeaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et non visibles de la voie publique.

ANNEXES

- A l'exclusion des vérandas, les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- Les citernes individuelles de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.
- Les clôtures faites ou doublées en bâches plastiques sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.
- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées d'un muret de pierre ou recouverts d'enduit identique à celui de la façade, de 1 m maximum et/ou surmontés de grilles ou panneaux brise-vue, doublés ou non de haies vives.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint pouvant comporter une allège en partie basse ou panneaux.
- En limite séparative les plaques de béton sont admises uniquement pour les soubassements sans dépasser 0.50 m.

DIVERS

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées en des lieux non visibles de la voie publique afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone UA.

ARTICLE UA 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

En secteur D du Plan d'exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport CDG, toute construction à usage d'habitation, d'enseignement et de services devra comporter un isolement acoustique conformément à la législation en vigueur. En effet, Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L.112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 » et que « les bâtiments autre que d'habitation, dont les établissements d'enseignement, de santé ou hôtels doivent être conforme à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003 et du 13 avril 2017 lors de travaux de rénovation.

ARTICLE UA 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)

ARTICLE UA 9 : STATIONNEMENT

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle à plus de 500 m de la gare, 2 places de stationnement minimum aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective à plus de 500 m de la gare, 1 place de stationnement minimum par logement, aménagée dans la propriété.
- 1 place de stationnement minimum pour tout logement à moins de 500 m de la gare.
- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants) à plus de 500 m de la gare et 0,5 place de stationnement minimum à moins de 500 m de la gare.
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 1,5 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 5 places de stationnement.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs, vélos....

2.1.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UA

ARTICLE UA 10 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement un accès, d'une largeur minimum de 4 m, à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UA 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 20 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.



4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

2.2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UB

ARTICLE UB 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et de travaux de voirie,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains,
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.
- Les constructions qui ne sont pas à vocation principale d'habitation selon l'article UB2 à l'exception de celles citées à l'article UB3.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation en secteur C du Plan d'exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport CDG.

ARTICLE UB 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉS OU SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La destination des constructions est à vocation d'habitation.

1) Sont autorisées sous conditions :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

2) La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances en secteur C du Plan d'exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport CDG.

3) Pour construire sur les parcelles classées en zone UB une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UB

ARTICLE UB 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 30 % maximum de la surface du terrain dans la zone.
- L'emprise au sol est portée à 50 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 7 m à l'égout du toit.
- La ligne de faîtage principale des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.

ARTICLE UB 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées dans une bande entre 6 m minimum et 30 m maximum par rapport aux voies publiques ou privées.
- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Les annexes (abri de jardins, garage, piscine etc) sont autorisées au-delà d'une bande de 30 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.

ARTICLE UB 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Dans le cas de permis d'aménager ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du village.
- Les projets d'architecture innovante et contemporaine (volumétrie, ordonnancement, matériaux, énergies nouvelles), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse et parpaing) devront l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, calcaire, ocre jaune, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de teinte similaire au matériau principal.
- Les façades en briques seront constituées de briques de gamme identique.

BAIES

- Les baies visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garages et des baies des constructions semi-enterrés).
- Les volets non roulants seront en bois peint ou en matériaux de même aspect.
- Les volets roulants seront intégrés à la construction.

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, des garages et autres annexes, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale. Les toits-terrasses sont autorisés sur 35 % de la toiture maximum.
- Pour les bâtiments agricoles les tôles non peintes sont interdites (les teintes brunes sont préconisées).
- Les couvertures des constructions principales seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant.
- Les outeaux et les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture.

ANNEXES

- A l'exclusion des vérandas, les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- Les citernes individuelles de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.
- Les clôtures faites ou doublées en bâches plastiques sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.
- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées d'un muret de pierre ou recouverts d'enduit identique à celui de la façade, de 1 m maximum et/ou surmontés de grilles ou panneaux brise-vue, doublés ou non de haies vives.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint pouvant comporter une allège en partie basse ou panneaux.
- En limite séparative les plaques de béton sont admises uniquement pour les soubassements sans dépasser 0.50 m.

DIVERS

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées en des lieux non visibles de la voie publique.

ARTICLE UB 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

En secteur D du Plan d'exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport CDG, toute construction à usage d'habitation, d'enseignement et de services devra comporter un isolement acoustique conformément à la législation en vigueur. En effet, Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L.112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 » et que « les bâtiments autre que d'habitation, dont les établissements d'enseignement, de santé ou hôtels doivent être conforme à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003 et du 13 avril 2017 lors de travaux de rénovation.

ARTICLE UB 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain.
- Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)

ARTICLE UB 9 : STATIONNEMENT

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle à plus de 500 m de la gare, 2 places de stationnement minimum aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective à plus de 500 m de la gare, 1 place de stationnement minimum par logement, aménagée dans la propriété.
- 1 place de stationnement minimum pour tout logement à moins de 500 m de la gare.
- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants) à plus de 500 m de la gare et 0,5 place de stationnement minimum à moins de 500 m de la gare.
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 1,5 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos.

- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 5 places de stationnement.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs, vélos....

2.2.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UB

ARTICLE UB 10 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement un accès, d'une largeur minimum de 4 m, à une voie publique ou privée.
- **Les placettes de retournement en impasse sont interdites.**
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UB 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 20 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2.3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

2.3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UE

ARTICLE UE 1: USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

- Sont interdits :
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et de travaux de voirie,
- Les parcs d'attractions, les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UE 2: USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La destination des constructions est à vocation d'activités secondaires ou tertiaires.

1) Sont admises sous condition particulière les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2) Sont autorisées sous conditions :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

3) Pour construire sur les parcelles classées en zone UE une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Un site industriel est recensé dans la zone. CF la cartographie existante dans le rapport de présentation, également disponible sur le site internet BASIAS.

2.3.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UE

ARTICLE UE 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 50 % maximum de la surface totale du terrain.
- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m du sol naturel.
- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, et autres structures verticales).

ARTICLE UE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions auront un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les constructions non implantées en limites séparatives doivent être implantées avec une marge de 5 m minimum.
- Les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

ARTICLE UE 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, de service ou d'entrepôts, seront réalisés soit en fibrociment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les clôtures seront perméables à la petite faune.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires et les dépôts doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

ARTICLE UE 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables
- Les équipements de récupération des eaux de pluie,
- Les pompes à chaleur ; Les brise-soleils.

Dans la bande de 100 m depuis la RD 909 et la zone UY (emprise ferroviaire), toute construction à usage d'habitation, d'enseignement et de services devra comporter un isolement acoustique conformément à la législation en vigueur. En effet, Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L.112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 » et que « les bâtiments autre que d'habitation, dont les établissements d'enseignement, de santé ou hôtels doivent être conforme à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003 et du 13 avril 2017 lors de travaux de rénovation.

ARTICLE UE 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal). Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface de la parcelle construite et aménagée seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings. Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m² de surface de construction est exigé.

Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)

ARTICLE UE 9 : STATIONNEMENT

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 5 places de stationnement.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs, vélos....

2.3.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UE

ARTICLE UE 10: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE UE 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel. En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé,
- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif. Sauf en cas de système compact agréé (micro-stations), il est demandé 20 m² par équivalent habitant minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

- La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 20 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UF

2.4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UF

ARTICLE UF 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UF 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et de travaux de voirie,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains,
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UF 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La destination des constructions est à vocation d'équipements publics.

1) Sont admis :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.

2) Pour construire sur les parcelles classées en zone UF une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

ARTICLE UF 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux d'équipements publics, culturels, sportifs et/ou de loisirs, commerces et services de proximité, logement social, dans la mesure où :

- Il s'agit d'un projet municipal,
- Il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.4.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UF

ARTICLE UF 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du village.

CLOTURES

- Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.
- Les clôtures faites ou doublées en bâches plastiques sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.

ARTICLE UF 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les brise-soleils.

En secteur D du Plan d'exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport CDG, toute construction à usage d'habitation, d'enseignement et de services devra comporter un isolement acoustique conformément à la législation en vigueur. En effet, Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L.112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 » et que « les bâtiments autre que d'habitation, dont les établissements d'enseignement, de santé ou hôtels doivent être conforme à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003 et du 13 avril 2017 lors de travaux de rénovation.

ARTICLE UF 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain.
- Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)

ARTICLE UF 9 : STATIONNEMENT

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le stationnement pour les vélos sera pris en compte.

2.4.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UF

ARTICLE UF 10 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

ARTICLE UF 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

- La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 20 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UY

2.5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UY

ARTICLE UY 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et de travaux de voirie,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains,
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UY 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La destination des constructions est à vocation ferroviaire.

1) Sont admis sous conditions particulières :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.

2) Sont autorisées sous conditions :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

3) Pour construire sur les parcelles classées en zone UY une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

ARTICLE UY 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités ferroviaires, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2.5.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UY

ARTICLE UY 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec l'harmonie des sites et paysages.

ARTICLE UY 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du village.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.

ARTICLE UY 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L.112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 » et que « les bâtiments autre que d'habitation, dont les établissements d'enseignement, de santé ou hôtels doivent être conforme à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003 et du 13 avril 2017 lors de travaux de rénovation.

ARTICLE UY 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain.
- Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)

ARTICLE UY 9 : STATIONNEMENT

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Des dispositions pour le stationnement des vélos seront prises.

2.5.3 Equipement et réseaux de la zone urbaine UY

ARTICLE UY 10 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES

- Non réglementé.

ARTICLE UY 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel. En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé,
- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif.

Sauf en cas de système compact agréé (micro-stations), il est demandé 250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 20 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

3. TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Une orientation d'aménagement particulière (OAP) a été élaborée pour cette zone d'urbanisation mixte au Nord-Ouest du bourg en liaison avec la zone UB.

3.1.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone à urbaniser AU

ARTICLE AU 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et de travaux de voirie,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains,
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.
- Les constructions qui ne sont pas à vocation principale d'habitation selon l'article AU2 à l'exception de celles citées à l'article AU3.

ARTICLE AU 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La destination des constructions est à vocation mixte de logements, de services et de commerces.

1) Sont autorisées sous conditions :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

2) Pour construire sur les parcelles classées en zone AU, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

ARTICLE AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

3.1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone à urbaniser AU

ARTICLE AU 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 30 % maximum de la surface du terrain dans la zone.
- L'emprise au sol est portée à 50 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 7.50 m à l'égout du toit.
- La ligne de faîtage principale des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.

ARTICLE AU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées dans une bande entre 4 m minimum et 25 m maximum par rapport aux voies publiques ou privées.
- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes (abri de jardins, garage, piscine etc) sont autorisées au-delà d'une bande de 25 m de profondeur par rapport aux voies publiques ou privées.

ARTICLE AU 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Dans le cas de permis d'aménager ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du village.
- Les projets d'architecture innovante et contemporaine (volumétrie, ordonnancement, matériaux, énergies nouvelles), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront l'être d'enduits lisses ou talochés..., de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, calcaire, ocre jaune, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Lorsque les constructions sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de teinte similaire au matériau principal.
- Les façades en briques seront constituées de briques de gamme identique.

BAIES

- Les baies visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garages et des baies des constructions semi-enterrées).
- Les volets non roulants seront en bois peint ou en matériaux de même aspect.
- Les volets roulants seront intégrés à la construction.

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, des bâtiments agricoles, des garages et autres annexes, la pente des toitures des constructions principales doit être comprise entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale. Les toits-terrasses sont autorisés sur 35 % de la toiture maximum
- Les couvertures des constructions principales seront en tuiles ou en ardoises, de teinte uniforme, en harmonie avec le bâti existant.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture.

ANNEXES

- A l'exclusion des vérandas, les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).

- Les couvertures des annexes seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- Les citernes individuelles de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment sont interdits.
- Les clôtures faites ou doublées en bâches plastiques sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.
- Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 m et être constituées d'un muret de pierre ou recouverts d'enduit identique à celui de la façade, de 1 m maximum et/ou surmontés de grilles ou panneaux brise-vue, doublés ou non de haies vives.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint pouvant comporter une allège en partie basse ou panneaux.
- En limite séparative les plaques de béton sont admises uniquement pour les soubassements sans dépasser 0.50 m.

DIVERS

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées en des lieux non visibles de la voie publique.

ARTICLE AU 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

En secteur D du Plan d'exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport CDG, toute construction à usage d'habitation, d'enseignement et de services devra comporter un isolement acoustique conformément à la législation en vigueur. En effet, Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L.112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 » et que « les bâtiments autre que d'habitation, dont les établissements d'enseignement, de santé ou hôtels doivent être conforme à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003 et du 13 avril 2017 lors de travaux de rénovation.

Dans la bande de 100 m depuis la RD 909, toute construction à usage d'habitation, d'enseignement et de services devra comporter un isolement acoustique conformément à la législation en vigueur.

En effet, Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L.112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 » et que « les bâtiments autre que d'habitation, dont les établissements d'enseignement, de santé ou hôtels doivent être conforme à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003 et du 13 avril 2017 lors de travaux de rénovation.

ARTICLE AU 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain.

- Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)

ARTICLE AU 9 : STATIONNEMENT

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle à plus de 500 m de la gare, 2 places de stationnement minimum aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective à plus de 500 m de la gare, 1 place de stationnement minimum par logement, aménagée dans la propriété.
- 1 place de stationnement minimum pour tout logement à moins de 500 m de la gare.
- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants) à plus de 500 m de la gare et 0,5 place de stationnement minimum à moins de 500 m de la gare.
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 1,5 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 5 places de stationnement.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs, vélos....

3.1.3 Equipement et réseaux de la zone à urbaniser AU

ARTICLE AU 10 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement un accès, d'une largeur minimum de 4 m, à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE AU 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 20 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

3.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

Une orientation d'aménagement particulière (OAP) a été élaborée pour cette zone artisanale au Nord-Ouest du bourg.

3.2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone à urbaniser AUe

ARTICLE AUe 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et de travaux de voirie,
- Les parcs d'attractions, les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le rehaussement des constructions par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AUe 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La destination des constructions est à vocation d'activités secondaires ou tertiaires.

1) Sont admises sous condition particulière les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales, artisanales...), des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

2) Sont autorisées sous conditions :

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes ou la reconstruction des constructions existantes sous réserves que leur surface de plancher et leur emprise au sol ne dépassent pas celles des constructions existantes avant sinistre, lorsque les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre ont été légalement édifiées.

3) Pour construire sur les parcelles classées en zone AUe une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

ARTICLE AUe3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

3.2.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone à urbaniser AUe

ARTICLE AUe 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 50 % maximum de la surface totale du terrain.
- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m du sol naturel.
- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (Château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE AUe 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions auront un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les constructions non implantées en limites séparatives doivent être implantées avec une marge de 5 m minimum.
- Les bâtiments non contigus seront distants de 5 m minimum.

ARTICLE AUe 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, de service ou d'entrepôts, seront réalisés soit en fibrociment, en profilés divers ou en bois traité. La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés..., de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.
- Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles peuvent être constituées de murs, de barrière en bois, ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.
- Les citernes individuelles de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires et les dépôts doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

ARTICLE AUe 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables
- Les équipements de récupération des eaux de pluie,
- Les pompes à chaleur ; Les brise-soleils.

Dans la bande de 100 m depuis la RD 909 et la zone UY (emprise ferroviaire), toute construction à usage d'habitation, d'enseignement et de services devra comporter un isolement acoustique conformément à la législation en vigueur. En effet, Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L.112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 » et que « les bâtiments autre que d'habitation, dont les établissements d'enseignement, de santé ou hôtels doivent être conforme à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003 et du 13 avril 2017 lors de travaux de rénovation.

ARTICLE AUe 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal). Ces espaces, d'une superficie supérieure ou égale à 10 % de la surface de la parcelle construite et aménagée seront implantés de préférence le long des voies publiques et des parkings. Un minimum de 3 arbres ou arbustes pour 100 m² de surface de construction est exigé. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)

ARTICLE AUe 9 : STATIONNEMENT

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de commerces, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 5 places de stationnement.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, livraisons, visiteurs, vélos....

3.2.3 Equipement et réseaux de la zone à urbaniser AUe

ARTICLE AUe 10 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE AUe 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt collectif.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel. En cas d'absence du réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la double condition que :

- les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement, établis conformément à la réglementation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé,
- le terrain ait une superficie suffisante pour recevoir un système de traitement des eaux et matières usées. Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif. Sauf en cas de système compact agréé (micro-stations), il est demandé 20 m² par équivalent habitant minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction. La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 20 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

4. TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone agricole A

ARTICLE A 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

- Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La destination des constructions est à vocation d'exploitation agricole. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve du respect des zones à contraintes archéologiques :

- Les constructions, les extensions et installations à usage d'activités agricoles, les aménagements nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles à raison d'une habitation par exploitation et à moins de 100 m de celle-ci.
- Les constructions et installations agricoles, les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles ainsi que les constructions et extensions à usage d'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, ...), au siège de l'exploitant ne peuvent être autorisées que si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, conformément aux articles L 151-11,12 et 13 ainsi qu'à l'article R 151-23 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts liés directement à l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, ...) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour construire sur les parcelles classées en zone A, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est vivement conseillée (aléa retrait-gonflement des argiles).

En secteur Ac : Les constructions et installations à usage d'activités commerciales liées à l'agriculture.

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Des sites industriels sont recensés dans la zone. CF la cartographie existante dans le rapport de présentation, également disponible sur le site internet BASIAS.

4.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone agricole A

ARTICLE A 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 9 m et 150 m² d'emprise au sol.
- La hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 15 m.
- Un dépassement de 5 m maximum de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles sur 20 % maximum de la surface du bâtiment (à l'exception des éoliennes, silos et antennes...).

En secteur Ac : la hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 10 m. L'emprise au sol du bâti du secteur est limitée à 50 %.

ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques et 20 m des routes départementales.
- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.
- les bâtiments non contigus seront distants de 6 m minimum.
- Toutes les constructions ou installations susceptibles de faire obstacle à l'écoulement sont interdites sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs, matérialisé sur le plan de zonage.

ARTICLE A 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Dans le cas d'opération de constructions nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés (gamme de gris, sable...) à l'exclusion du blanc pur.

- Les bâtiments auront des teintes différentes de celles utilisées pour la couverture (teintes foncées).
- Les tôles seront peintes (gamme de couleurs foncées, brunes, grises...)
- Les dépôts agricoles permanents, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masqués par un rideau de verdure.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

ARTICLE A 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Dans la bande de 100 m de part et d'autre de la RD 909 et la zone UY (emprise ferroviaire), toute construction à usage d'habitation, d'enseignement et de services devra comporter un isolement acoustique conformément à la législation en vigueur. En effet, Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit du PEB, et dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées au titre du classement sonore, feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues aux articles L.112-12 et L. 112-13 du Code de l'urbanisme. Ces mesures sont définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 » et que « les bâtiments autre que d'habitation, dont les établissements d'enseignement, de santé ou hôtels doivent être conforme à la circulaire et aux arrêtés respectifs du 25 avril 2003 et du 13 avril 2017 lors de travaux de rénovation.

ARTICLE A 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Toute construction ou occupation du sol présentant une nuisance visuelle devra faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 9 : STATIONNEMENT

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

4.3 Equipement et réseaux de la zone agricole A

ARTICLE A 10: DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE A 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable des habitations doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Toutefois, dans l'attente du branchement sur le réseau d'adduction d'eau, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. Dans le respect de l'article R 111-11 du Code de l'Urbanisme, cette eau doit être reconnue comme potable et protégée contre tout risque de pollution.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la Mairie.

- Pour la création d'immeubles accueillant du public en complément d'une activité agricole (construction à vocation d'hébergement hôtelier : chambres d'hôtes, gîtes ruraux,...), ou la transformation en de telles structures de bâtiments ayant actuellement une vocation agricole, le raccordement sur le réseau public s'avère obligatoire.
- L'alimentation en eau par forage ou puits particulier des dits immeubles pourra être admise dès lors que le prélèvement de cette eau destinée à la consommation humaine fera l'objet d'une autorisation du maire. L'extension des dits immeubles se trouve également subordonnée au respect de cette condition.

2) Eaux usées

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Sauf en cas de système compact agréé (microstations), Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif (250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction). La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, conformément au schéma d'assainissement, doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain.
- La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 20 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

5. TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone naturelle N

ARTICLE N 1 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE AUTORISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, stationnements...),
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

5.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone naturelle N

ARTICLE N 4 : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux voies publiques ou privées.
- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les abris de jardins seront en matériaux préfabriqués ou en bois.
- les abris pour animaux seront en bois, avec ou non soubassement en pierre, une toiture couleur ardoise ou tuile.

ARTICLE N 7 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère naturel des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt de la zone naturelle, sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

ARTICLE N 8 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 9 : STATIONNEMENT

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

5.3 Equipement et réseaux de la zone naturelle N

ARTICLE N 10 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE N 11 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable et électricité

- L'alimentation en eau potable et en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Sauf en cas de système compact agréé (microstations), Il convient alors de prévoir une surface suffisante, libre de toute occupation et adaptée à l'activité de la construction, pour permettre la mise en place d'un tel dispositif (250 m² minimum d'un seul tenant en aval hydraulique de la construction). La réalisation de l'assainissement autonome devra correspondre aux besoins des constructions.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, conformément au schéma d'assainissement, doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté au terrain.
- La récupération des eaux pluviales est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 20 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

Commune de
Annexe réglementaire
Fiches techniques
SOMMAIRE

Annexe réglementaire.....6

Bien comprendre les termes du zonage.....6

Secteur.....	6
Zonage.....	6
Zone.....	6
Zones urbaines.....	6
Zones à urbaniser.....	6
Zones agricoles.....	6
Zones naturelles.....	6

Bien visualiser les occupations et utilisations du sol.....7

Affouillement du sol.....	7
Emprise au sol.....	7
Exhaussement.....	7
Groupe d'habitations.....	7
Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).....	7
Permis d'aménager / déclaration préalable.....	8

Bien identifier les entités de l'espace.....9

Alignement.....	9
Emprise et plate-forme d'une voie.....	9
Emplacement réservé.....	9
Place de stationnement.....	10
Voie privée.....	10
Voie publique.....	10
Voirie et réseaux divers.....	10

Bien choisir le volume et implanter une construction.....11

Groupe de garages.....	11
Hauteur de faîtage.....	11
Implantation par rapport aux voiries.....	11
Limites séparatives.....	12
Marge.....	12
Parcelle.....	12

Annexe réglementaire
Fiches techniques
SOMMAIRE

Retrait par rapport à un fossé.....	12
Superficie du terrain.....	12
Terrain.....	13
Toit-terrasse ou toiture-terrasse.....	13
Toitures et angles.....	13
Toitures et fenêtres.....	13

Bien différencier les surfaces du bâti.....14

Surface de plancher.....	14
--------------------------	----

Bien connaître les définitions du code de l'urbanisme.....16

Déclaration d'Utilité Publique (DUP).....	16
Droit de Préemption Urbain (DPU).....	16
Espace boisé classé.....	16
Servitudes d'utilité publique.....	16
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).....	16
Zone d'Aménagement Différé (ZAD).....	16

Fiches techniques - Gestion des risques naturels..17

Les fossés de dérivation.....17

Description du phénomène.....	
Description du dispositif.....	17
Cadre juridique.....	17
Remarques.....	17

Les noues.....18

Description du phénomène.....	
Description du dispositif.....	18
Cadre juridique.....	18
Remarques.....	18

Annexe réglementaire
Fiches techniques
SOMMAIRE

Les vides sanitaires.....19

Description du phénomène.....	19
Description du dispositif.....	19

Les études géotechniques.....20

Description du phénomène.....	20
Description du dispositif.....	20
La norme AFNOR NF P94-500.....	20

Les fondations spéciales.....21

Description du phénomène.....	21
Description du dispositif.....	21

Le chaînage horizontal et vertical.....22

Description du phénomène.....	22
Description du dispositif.....	22
Le D.T.U. 20.1.....	22
Remarques.....	22

Les ceintures étanches.....23

Description du phénomène.....	23
Description du dispositif.....	23
Les trottoirs périphériques et les géomembranes.....	23

L'étanchéification des canalisations.....24

Description du phénomène.....	24
Description du dispositif.....	24

Les joints de rupture.....25

Description du phénomène.....	25
Description du dispositif.....	25

Annexe réglementaire
Fiches techniques
SOMMAIRE

<i>Les écrans anti-racines.....</i>	<i>26</i>
Description du phénomène.....	26
Description du dispositif.....	26
Remarques.....	26
<i>Les études géophysiques.....</i>	<i>27</i>
Description du phénomène.....	27
Description du dispositif.....	27
Les mesures électriques.....	27
Les mesures magnétiques.....	27
Sources.....	28
Bibliographie.....	28
Sites internet.....	28

Bien comprendre les termes du zonage

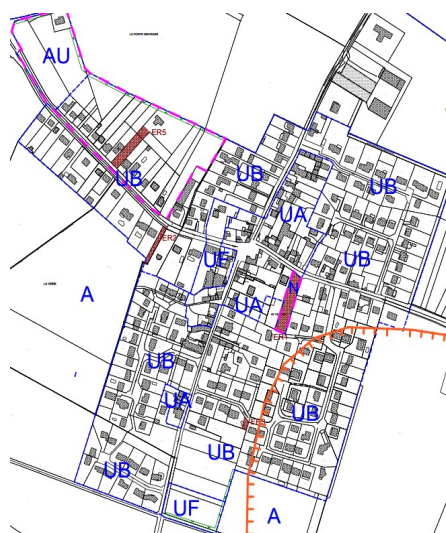
Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) énonce les différentes zones et fixe les règles qui s'y appliquent. Cette annexe réglementaire explique et illustre les éléments juridiques de ce dernier afin que l'ensemble de ces termes soient compréhensibles par tous.

Secteur

Un secteur est constitué de l'ensemble des terrains, appartenant à une zone, auxquels s'appliquent, outre les règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières. Ainsi, dans le secteur UAa, la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA.

Zonage

Le territoire communal est divisé en zones. À chacune d'entre elles, il est attribué une fonction des sols particulière qui est réglementée. Ces zones sont représentées par des initiales (UA, UB, ...). Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas obligatoirement aux limites parcellaires.



Extrait de zonage

Zone

Une zone est constituée par un ensemble de terrains étant soumis à une utilisation spécifique et

réglemen-

tée. Tous les terrains d'une même zone sont soumis aux mêmes règles.

Zones urbaines

Elles sont appelées «zone U». Leur définition est centrée sur la capacité suffisante des équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers.

Zones à urbaniser

Elles sont notées «zone AU». Elles concernent les terrains, le plus souvent à la périphérie immédiate des zones naturelles, dont la viabilité existante est suffisante pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de ces terrains ne peut pas être subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Cependant, cette constructibilité reste nécessairement subordonnée, soit à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit à l'exécution progressive des équipements internes à la zone tels qu'ils ont été prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement du PLU.

Zones agricoles

Elles sont appelées «zone A». Elles sont constituées des terrains avec un caractère agricole marqué par leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

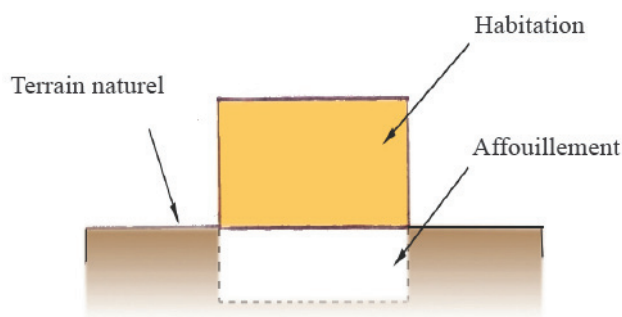
Zones naturelles

Elles sont appelées «zone N». Elles concernent les terrains, équipés ou non en voiries et réseaux divers, qu'il faut protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Bien visualiser les occupations et utilisations du sol

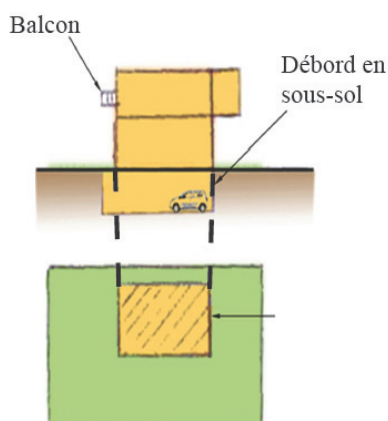
Affouillement du sol

Extraction de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et la profondeur excède 2 m. Dans ces conditions, cette extraction fait l'objet d'une autorisation.



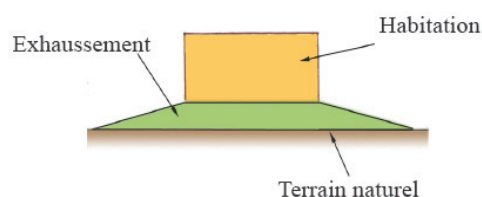
Emprise au sol

Surface qu'occupe au sol la base d'un bâtiment, à l'exclusion des parties en surplomb (balcon...) ou en débord en sous-sol (parc de stationnement...).



Exhaussement

Elévation de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur excède 2 m. Dans ces conditions, ce remblai fait l'objet d'une autorisation.



Groupe d'habitations

Opérations comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire. Le permis de construire groupé concerne donc plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet ensuite d'une division en propriété ou en jouissance. C'est la procédure la plus rapide mais elle nécessite que l'ensemble du projet soit connu dès le départ.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Donnée par le Livre V, Titre I, art. L 511-1 du Code de l'environnement (ancienne loi du 19 juillet 1976). Une installation classée pour la protection de l'environnement est une installation fixe dont l'exploitation présente des risques, des dangers ou des inconvénients pour l'environnement (la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments...). Ce sont les usines, les élevages, les entrepôts, les carrières, etc.

Pour savoir si une installation est soumise à une réglementation, il existe une nomenclature. Dans sa dernière version, elle se présente sous la forme d'une liste de substances et d'activités auxquelles sont affectées des seuils (quantité de produits, surface de l'atelier, puissance des machines, nombre d'animaux, etc.). En fonction du dépassement de ces seuils, il existe deux régimes : le régime de la déclaration et le régime de l'autorisation. Avant sa mise en service, l'installation classée doit accomplir une procédure plus ou moins complexe en fonction de son régime.

Bien visualiser les occupations et utilisations du sol

Permis d'aménager / déclaration préalable

Le lotissement est une procédure de division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments sur une période d'au moins 10 ans. C'est une procédure plus rapide que la ZAC et à moindre coût. L'opération de lotissement est soumise :

- au permis d'aménager si elle a pour effet de créer plus de deux lots à bâtir, qu'il y a lieu de réaliser des voies ou espaces communs ou lorsque le lotissement est situé dans un site sauvegardé ou un espace sauvegardé ;
- à déclaration préalable dans les autres cas : si l'opération a pour effet de créer soit un ou deux lots à construire, soit plus de deux lots mais sans équipements communs ou non situés dans un site classé ou un espace sauvegardé.

Bien identifier les entités de l'espace

Alignement

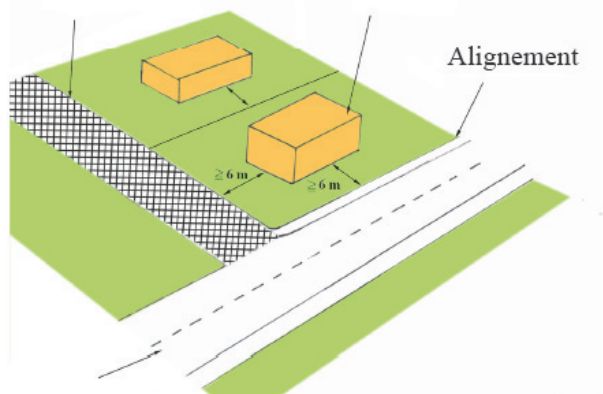
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé fixée par l'administration. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Emplacement
réservé

Habitation

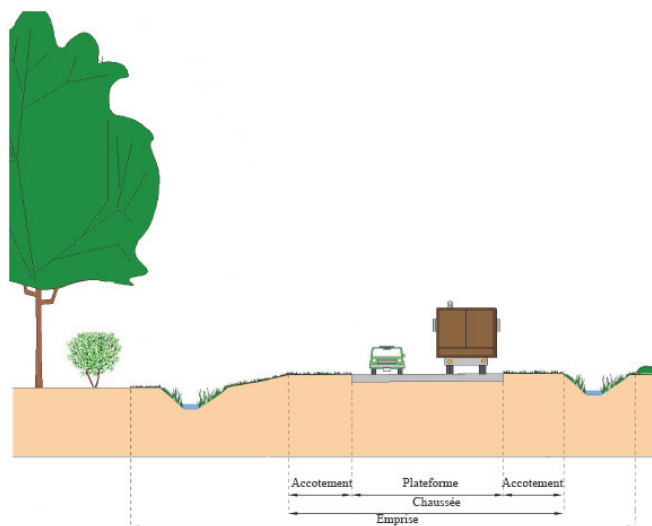
Alignement



Exemple en Zone AU (cf règlement pour autre zone)

Emprise et plate-forme d'une voie

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



Emplacement réservé

C'est un terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par la collectivité publique, dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...). Le terrain devient de ce fait inconstructible pour toute autre opération.

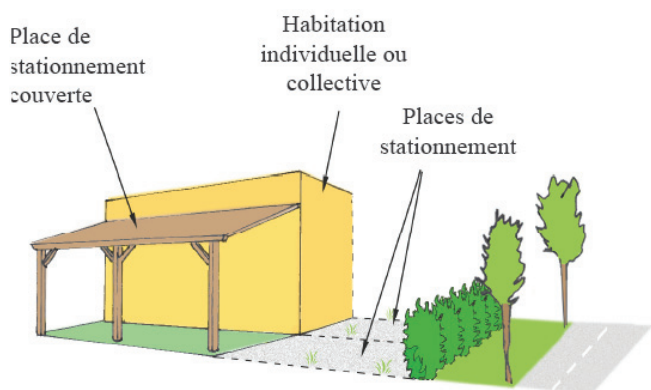


Emplacements réservés

Bien identifier les entités de l'espace

Place de stationnement

L'article 12 réglemente le nombre de places de stationnement qui doivent se situer à l'intérieur de la propriété. L'illustration suivante présente un exemple en zone AU. (cf. règlement, article 12 pour autre zone)



Voie privée

La voie privée concerne tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

Voie publique

L'emprise de cette voie est délimitée par l'alignement. L'assiette de la voie publique est limitée aux emprises effectivement livrées à la circulation publique. (cf. illustration alignement p. 5)

Voirie et réseaux divers

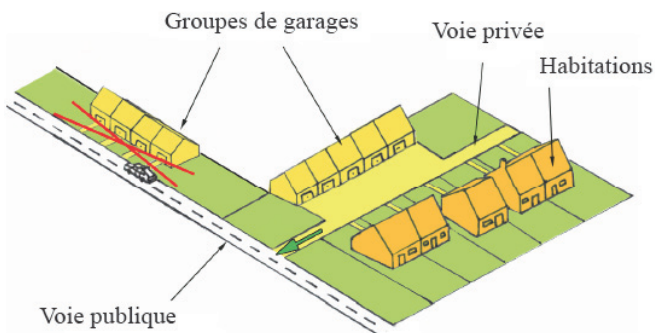
La voirie et les réseaux divers concernent l'assainissement, l'adduction en eau potable, l'électricité et l'éclairage public, le gaz et le téléphone.

Une voie est en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et leur destination.

Bien choisir le volume et implanter une construction

Groupe de garages

La création d'un ensemble de garages liée à une opération de construction doit avoir un seul accès sur la voirie pour ne pas gêner la circulation sur la voie publique.



Hauteur de faîtage

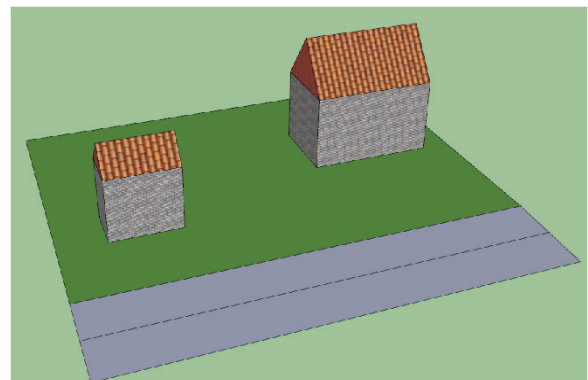
(article A 7) Hauteur entre le sol et la partie la plus élevée de la construction. Cependant, concernant l'article 10, la hauteur de référence est $R+1+C$.



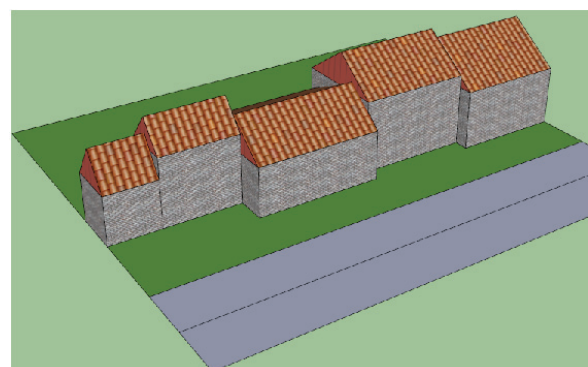
Hauteur d'une maison du village

Implantation par rapport au bâti

(article 6) Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale et qu'elles que soient leur statut ou fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes chemins, places, parcs de stationnements publics...). Les habitations se répartissent le long des voies selon deux types :



Habitat discontinu

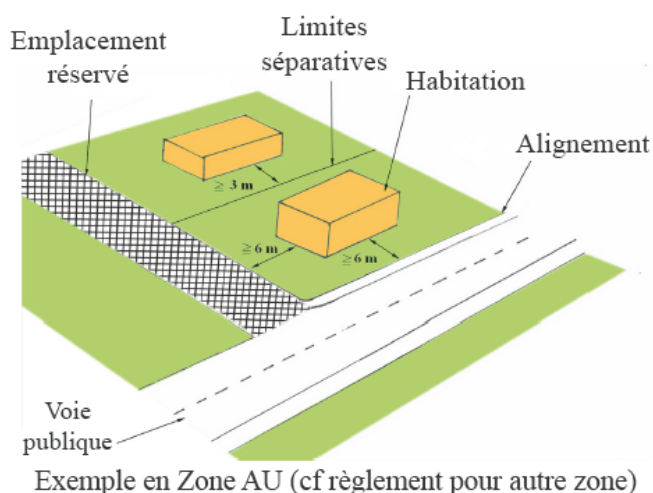


Habitat continu

Bien choisir le volume et implanter une construction

Limites séparatives

Limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

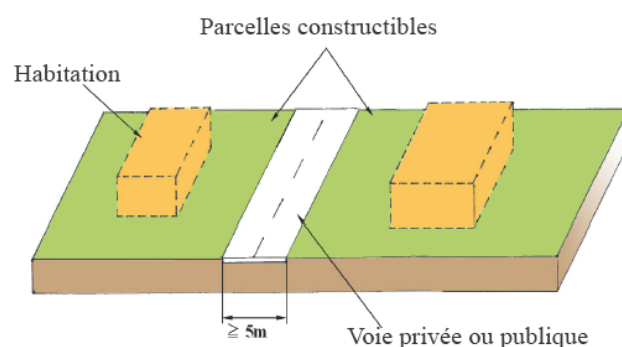


Marge

Distance séparant toute construction des limites séparatives, emplacement réservé, alignement.

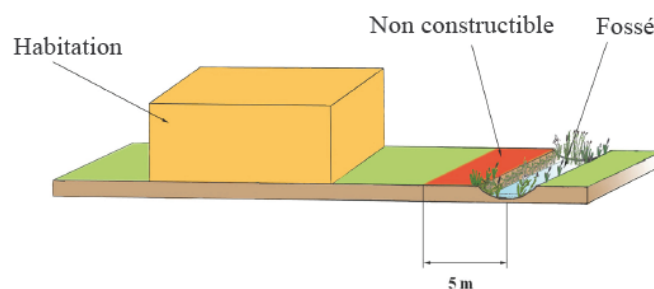
Parcelle

Portion plus ou moins grande du territoire, située dans un même canton, triage ou lieu-dit, comportant ou non des constructions mais ayant une même nature et appartenant à une même personne (ce qui n'exclut pas les indivisions, un même droit pouvant se partager entre plusieurs titulaires). Elle englobe les constructions, les annexes, les dépendances, les accès et jardins qui leur sont contigus mais à condition que l'ensemble forme un tout indissociable et soit affecté au même usage. Elle figure sur le titre de propriété et est identifiée par un numéro.



Retrait par rapport à un fossé

Le retrait par rapport à un fossé est fixé dans le règlement. Une bande est inconstructible entre une construction et un fossé.



Superficie du terrain

On doit déduire de cette superficie la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation. La superficie située dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies, dans un élargissement prévu dans le PLU et dans une voie privée est déduite de la superficie du terrain.

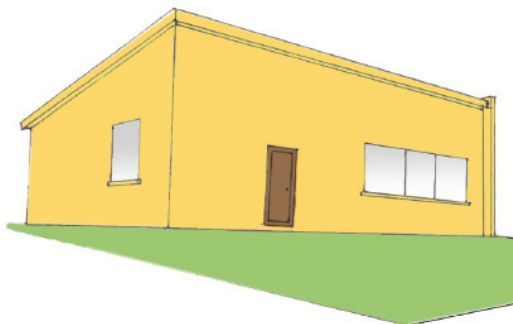
Bien choisir le volume et implanter une construction

Terrain

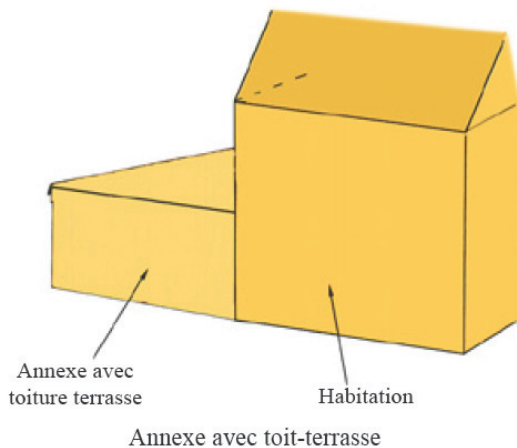
Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire. Il est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Toit-terrasse ou toiture-terrasse

Toit de pente inférieure à 15% dont la toiture d'une maison ou d'une annexe est horizontale, en plate-forme.

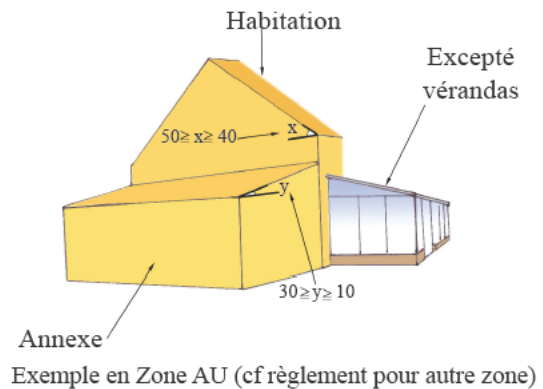


Maison avec toiture-terrasse



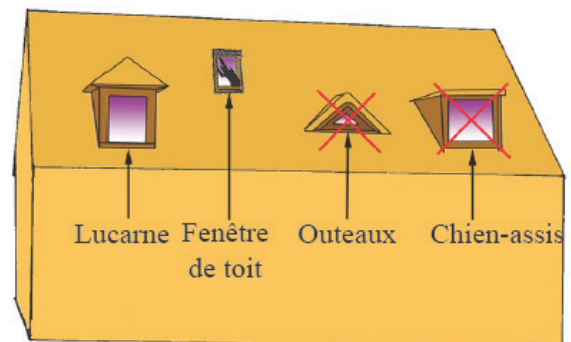
Toitures et angles

La pente des toitures des constructions principales et des annexes est fixée dans le règlement. Le dessin suivant illustre les angles réglementaires.



Toitures et fenêtres

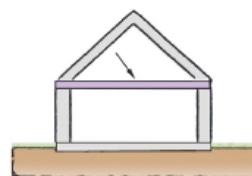
Il existe plusieurs types de fenêtres. Comme il est indiqué dans l'article 11 du règlement, les outeaux et les chiens assis sont interdits.



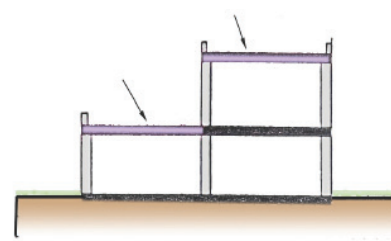
Bien différencier les surfaces du bâti

Surface de plancher

C'est le total des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond $> 1,80$ m calculée à partir du nu intérieur des murs.

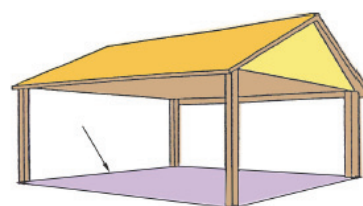


Planchers en combles

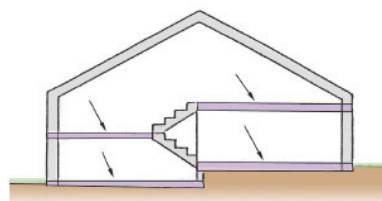


Toitures-terrasses

Les vides, les trémies, les escaliers, les montes charges, les ascenseurs, les auvents de toiture, les terrasses de plain pied avec le rez-de-chaussée, les corniches, les bandeaux, les acrotères ou marquises sont à exclure de la Surface de plancher.

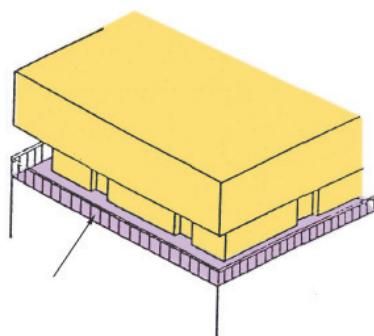


Construction non fermée de mur

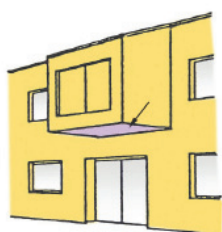


Niveaux intermédiaires

Bien différencier les surfaces du bâti

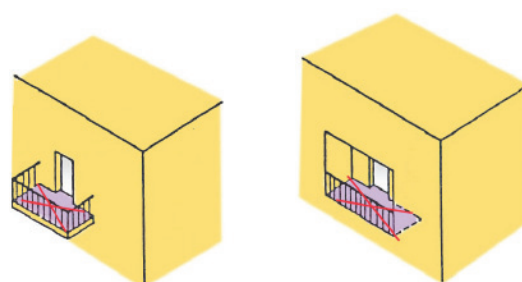
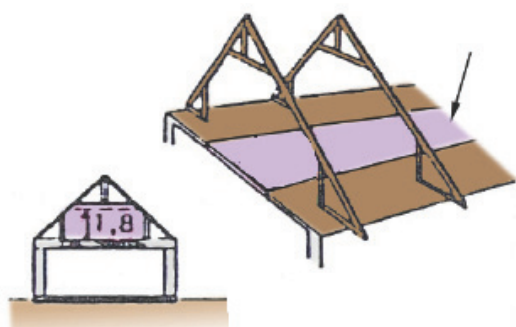


Coursives

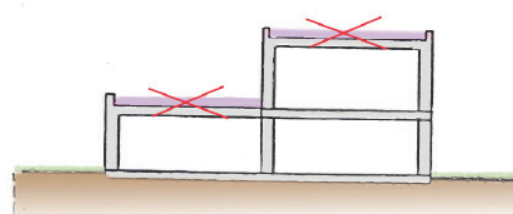
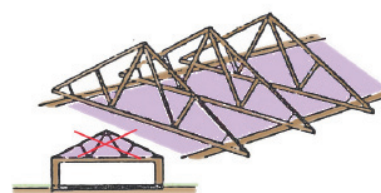
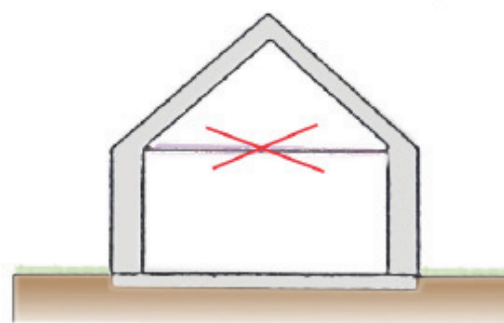


Oriels

Les combles sont dits aménageables lorsque la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 m.



Les balcons et les loggias



1. les combles non aménageables en raison de leur impossibilité à supporter les charges
2. les combles non aménageables en raison de l'encombrement de la charpente
3. les toitures-terrasses

Bien connaître les définitions du code de l'urbanisme

Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

Droit de Prémption Urbain (DPU)

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le droit de préemption permet donc à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier, le plus souvent en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Il peut être exercé sur tout ou partie des zones urbaines et les zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

Espace boisé classé

Le PLU peut désigner des espaces boisés dits classés (bois, forêts, parcs...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, campings...). Toute coupe ou abattage d'arbre est subordonnée à une autorisation.

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Mises en oeuvre par les services de l'Etat, elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles concernent les ouvrages et les sites publics existants tels que les forêts, les monuments historiques, lignes électriques,... Il y a obligation pour le PLU de respecter les servitudes. La liste des servitudes figure en annexe du PLU.

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Périmètre dans lequel sont définis les opérations d'aménagement, les équipements publics nécessaires et les modes de financement de ces opérations. La ZAC se définit comme une procédure permettant à une collectivité publique d'autoriser l'aménagement de terrains en vue d'une opération d'urbanisme. La collectivité publique peut ensuite par convention confier l'opération à un opérateur privé ou la concéder à un opérateur public ou semi-public. Elle peut aussi réaliser l'opération directement prenant ainsi les risques financiers et politiques.

Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

La ZAD est un périmètre prévu pour accueillir des opérations d'aménagement futures. Une ZAD est constituée de terrains touchés par un droit de préemption urbain pour lutter contre la spéculation financière. Elle a pour objet de permettre à l'Etat ou aux communes d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel les aménagements sont prévus à long terme. La personne publique ou l'organisme agréé (établissement public, société d'économie mixte) bénéficiaire de la ZAD peuvent alors se porter acquéreur de tout terrain mis en vente dans le périmètre. Ce droit peut être exercé pendant une période de 14 ans, à compter de la publication de l'acte créant la ZAD.

Les fossés de dérivation

OBJECTIF : Canaliser les eaux de surface afin de drainer et d'éliminer l'excès d'eau à la surface du sol.

CHAMP D'APPLICATION : Ils sont destinés à être implantés en milieu rural ou industriel.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Les fossés doivent être placés en travers de la pente des terrains.

Description du phénomène

Le ruissellement concerne l'écoulement des eaux de surface. Si ces eaux ne sont pas canalisées, elles peuvent provoquer des inondations. La sensibilité d'un terrain au ruissellement dépend de sa pente, de son occupation, du type de sol et du climat.

Description du dispositif

Un fossé est un ouvrage à ciel ouvert de faible largeur, assez profond, avec des rives abruptes. Il sert au recueil des eaux pluviales, à leur rétention et à leur évacuation par infiltration directe dans le sol s'il est perméable, ou par rejet dans un cours d'eau ou un réseau.

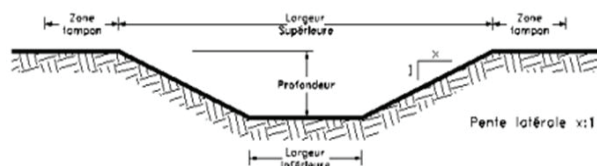


Schéma et illustration d'un fossé de dérivation (www.crit.archi.fr)

Cadre juridique

La gestion des eaux de surface est réglementée par le Code Civil. En France, le régime légal des eaux pluviales et des eaux de source (articles 640 à 643 du Code Civil français)

stipule qu'un propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds, à la condition de ne pas causer un préjudice à autrui et particulièrement au propriétaire situé en contrebas de son terrain vers lequel l'eau s'écoule naturellement. Il précise également que les eaux de pluie tombant sur les toits doivent être dirigées soit sur le propre terrain du propriétaire soit sur la voie publique. Cependant, il est dans le pouvoir du maire d'interdire (ou de soumettre à conditions) le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique.

Remarques

Ce procédé peut être accompagné de pratiques complémentaires, permettant de réduire les risques :

- Création de bandes enherbées dans les fonds de vallon pour ralentir l'écoulement ;
- Mise en place de pratiques culturales adaptées (sens de labourage perpendiculaire à la pente, surface cultivée maximale afin de favoriser l'infiltration...).



AVANTAGES : Les fossés peuvent facilement être raccordés aux canalisations des riverains et sont, de par leur orme, peu sensibles aux détériorations liées au stationnement ou au franchissement.

INCONVÉNIENTS : Leur entretien est difficile et ils peuvent, à cause de leur profondeur, présenter un risque pour les riverains, notamment les enfants.

COÛTS : De l'ordre de 9 euros par mètre linéaire H.T., avec des frais de maçonnerie compris entre 45 et 90 euros H.T./ml.

Les noues

OBJECTIF : Canaliser les eaux de surface afin de drainer et d'éliminer l'excès d'eau à la surface du sol.

CHAMP D'APPLICATION : Elles peuvent être utilisées en milieu urbain, péri-urbain ou rural.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Les noues doivent être placées en travers de la pente des terrains.

Description du phénomène

Le ruissellement concerne l'écoulement des eaux de surface. Si ces eaux ne sont pas canalisées, elles peuvent provoquer des inondations. La sensibilité d'un terrain au ruissellement dépend de sa pente, de son occupation, du type de sol et du climat.

Description du dispositif

Les noues sont des fossés peu profonds ayant une emprise large. Le stockage et l'écoulement de l'eau se font à l'air libre. L'eau est collectée, soit par l'intermédiaire de canalisations dans le cas, par exemple, de récupération des eaux de toiture et de chaussée, soit directement après ruissellement sur les surfaces adjacentes. L'eau est évacuée vers un exutoire (réseau, puits ou bassin de rétention) ou par infiltration dans le sol et évaporation. En général, lorsque le rejet à l'exutoire est limité, l'infiltration est nécessaire, à condition qu'elle soit possible.

Cadre juridique

La gestion des eaux de surface est réglementée

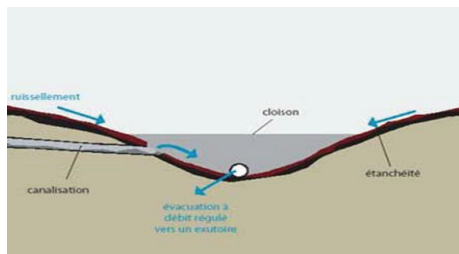


Schéma d'une noue de rétention (www.crit.archi.fr)

par le Code Civil. En France, le régime légal des eaux pluviales et des eaux de source (articles 640 à 643 du Code Civil français) stipule qu'un propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds, à la condition de ne pas causer un préjudice à autrui et particulièrement au propriétaire situé en contrebas de son terrain vers lequel l'eau s'écoule naturellement. Il précise également que les eaux de pluie tombant sur les toits doivent être dirigées soit sur le propre terrain du propriétaire soit sur la voie publique. Cependant, il est dans le pouvoir du maire d'interdire ou de soumettre à conditions le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique.

Remarques

Ce procédé peut être accompagné de pratiques complémentaires, permettant de réduire les risques :

- création de bandes enherbées dans les fonds de vallon pour ralentir l'écoulement ;
- mise en place de pratiques culturales adaptées (sens de labourage perpendiculaire à la pente, surface cultivée maximale afin de favoriser l'infiltration...).

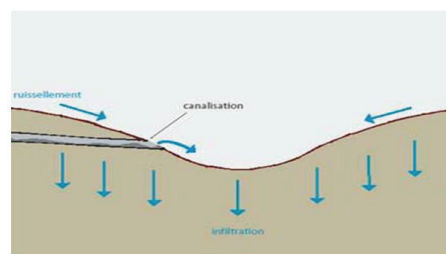


Schéma d'une noue de d'infiltration (www.crit.archi.fr)

AVANTAGES : La conception est simple et les coûts peu élevés. De plus, l'intégration paysagère est de qualité.

INCONVÉNIENTS : Elles nécessitent un entretien régulier et peuvent être source de nuisances dues à l'eau stagnante.

COÛTS : De l'ordre de 10 à 30 euros H.T. par mètre linéaire, proportionnel au m² terrassé.

Les vides sanitaires

OBJECTIF : Insensibiliser les maisons contre les remontées d'eau.

CHAMP D'APPLICATION : Ils sont utilisables sur toute la parcelle saine et faiblement pentée.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Les maisons ne doivent pas être équipées d'un sous-sol.

Description du phénomène

Les nappes phréatiques libres ne sont pas séparées de la surface par une couche imperméable, et sont alimentées par les eaux de pluie qui s'y infiltrent. Si plusieurs années humides se succèdent, le niveau de la nappe peut devenir de plus en plus haut, et si dans cette situation ont lieu des pluies exceptionnelles, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol et provoquer une inondation par remontée de nappe.

Description du dispositif

Un vide sanitaire correspond à un espace vide, accessible ou non, situé entre le terrain et la dalle du bâtiment. Ce vide d'air permet une meilleure isolation thermique, simplifie le passage des canalisations et insensibilise la dalle contre les remontées d'eau. L'humidité et les remontées d'eau sont éliminées hors de l'édifice par la ventilation naturelle, obtenue avec des bouches d'aération périphériques. Les constructeurs proposent régulièrement une hauteur de 50 ou 60 cm entre la sous-face du plancher et le terrain. D'après des architectes, la hauteur minimale conseillée est de 80 cm. Dans la réalité, il n'y a pas d'obligation légale mais plus le vide est haut, plus il est efficace.



Illustration d'un vide sanitaire avec ses équipements

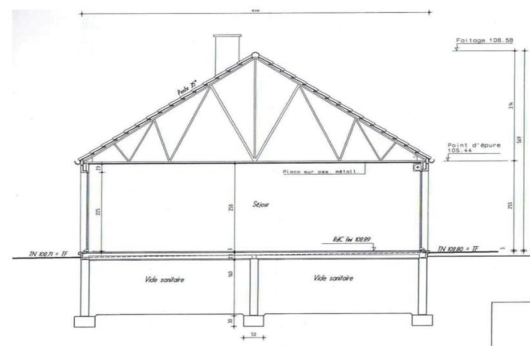


Schéma d'un vide sanitaire

AVANTAGES :

- L'aération permanente créée par cet espace élimine la formation et les remontées d'humidité ;
- Il protège la maison en cas d'inondation ;
- L'air entre le sol et le plancher se comporte comme un isolant performant ;
- L'espace sous plancher peut recevoir le passage de canalisations et y permettre l'accès à tout moment ;
- Il évite les problèmes de tassement des sols ;
- Il permet d'éliminer les risques de mouvements de sol à l'intérieur des pièces du rez-de-chaussée.

INCONVÉNIENTS :

- Le terrain doit être plat ou légèrement pentu ;
- La maison ne doit pas comporter de sous-sol ;
- Il occasionne un léger surcoût par comparaison avec des maisons en terre-plein.

COÛTS : De l'ordre de 3000 à 10000 euros H.T. suivant la disposition du terrain.

Les études géotechniques

OBJECTIF : Déterminer, en fonction de la nature du sol, le type de fondations adapté au terrain et au projet.

CHAMP D'APPLICATION : Elles sont réalisables sur toute parcelle saine.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : La réalisation de forages sur la parcelle est impérative.

Description du phénomène

Un matériau argileux voit sa consistance, et donc son volume, se modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol est soumise à l'évaporation et se tasse, tandis qu'en période humide, elle gonfle et peut occasionner un bombement du terrain. Ces désordres se manifestent sur les constructions par des fissures, des décollements, des distorsions, ou encore une rupture des canalisations enterrées.

Description du dispositif

Les études géotechniques permettent d'adapter les ouvrages humains aux sols et roches formant le terrain naturel. Elles traitent donc de l'interaction sol/structures, et font appel à des bases de géologie, de mécanique des sols, de mécanique des roches et de structures. Lors de la construction d'ouvrages, de type pavillon, immeuble, voirie, ou encore ouvrage d'art, elles permettent de définir les fondations adaptées au projet.

La géotechnique intervient tout au long du projet, depuis l'esquisse jusqu'à la phase chantier, avec :

- une étude préalable de faisabilité, qui dresse un état des lieux du sol et détermine les contraintes et enjeux ;
- une étude de faisabilité permettant de définir des principes de fondation compatibles avec le sol et le projet ;

- une étude d'avant-projet détaillé, où de nouvelles investigations peuvent être réalisées pour affiner d'avantage ;
- en phase travaux, des contrôles sont effectués afin d'adapter si besoin les techniques d'exécution.

La Norme AFNOR NF P94-500

VERSION NOVEMBRE 2013

- l'étape 1 comprenant une seule mission Étude Géotechnique Préalable (G1), avec une phase Étude de Site (ES) correspondant à la mission G11 (version 2006) et une phase Principes Généraux de Construction (PGC) correspondant à une partie seulement de la mission G12 (version 2006) ;

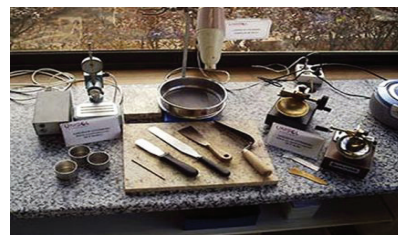
- l'étape 2, dénommée Étude Géotechnique de Conception (G2), avec une phase Avant-Projet (AVP) correspondant à une partie de la mission G12 (version 2006) complétée, une phase Projet (PRO) correspondant à la mission G2

Phase Projet (version 2006) et une phase DCE/ACT correspondant à la mission G2

Phase Assistance aux Contrats de Travaux (version 2006) complétée.



Foreuse hydraulique de type EMCI-700



Matériel pour essais de laboratoire

COÛTS : De l'ordre de 1000 à 2500 € T.T.C. pour une mission G2.

GESTION DU RISQUE DE RETRAIT-
GONFLEMENT DES ARGILES

Les fondations spéciales

OBJECTIF : Implanter les fondations des bâtiments en dehors des horizons géologiques sensibles.

CHAMP D'APPLICATION : Elles sont compatibles avec tous types de bâtiments, d'habitations ou d'activités.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Les fondations spéciales sont plus profondes que les fondations classiques.

Description du phénomène

Un matériau argileux voit sa consistance, et donc son volume, se modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol est soumise à l'évaporation et se tasse, tandis qu'en période humide, elle gonfle et peut occasionner un bombement du terrain. Ces désordres se manifestent sur les constructions par des fissures, des décollements, des distorsions, ou encore une rupture des canalisations enterrées.

Description du dispositif

Les fondations doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. On considère que cette profondeur d'ancrage doit atteindre au minimum 0,80 m en zone

d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise plus profond.

- Afin d'éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage, les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment. Cela vaut notamment pour les terrains en pente, où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont.

- Lorsque le bâtiment est installé sur une plateforme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations en aval à une profondeur supérieure à celle des fondations en amont.

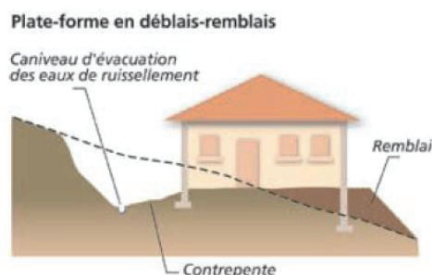
- Il est préférable d'implanter des fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

- Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein.

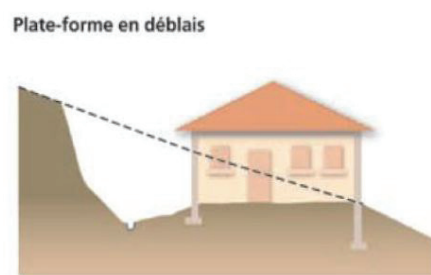
- Un radier généralisé peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.



Fondations profondes



Fondations sur plateforme en déblais



Fondations sur plateforme en déblais-remblais

AVANTAGES : L'adaptation des fondations permet de s'affranchir de toute contrainte géologique.

INCONVÉNIENTS : Elles présentent un surcoût par rapport à des fondations superficielles.

COÛTS : Les fondations représentent environ 10 à 20 % du coût d'un pavillon. Les fondations profondes engendrent un surcoût compris entre 10 000 et 20 000 euros T.T.C..

GESTION DU RISQUE DE RETRAIT-
GONFLEMENT DES ARGILES

Le chaînage horizontal et vertical

OBJECTIF : Rendre rigide la structure du bâtiment afin qu'elle puisse résister aux mouvements différentiels.

CHAMP D'APPLICATION : Ils sont réalisables sur tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Ils doivent être effectués conformément au D.T.U. 20.1.

Description du phénomène

Un matériau argileux voit sa consistance, et donc son volume, se modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol est soumise à l'évaporation et se tasse, tandis qu'en période humide, elle gonfle et peut occasionner un bombement du terrain. Ces désordres se manifestent sur les constructions par des fissures, des décollements, des distorsions, ou encore une rupture des canalisations enterrées.

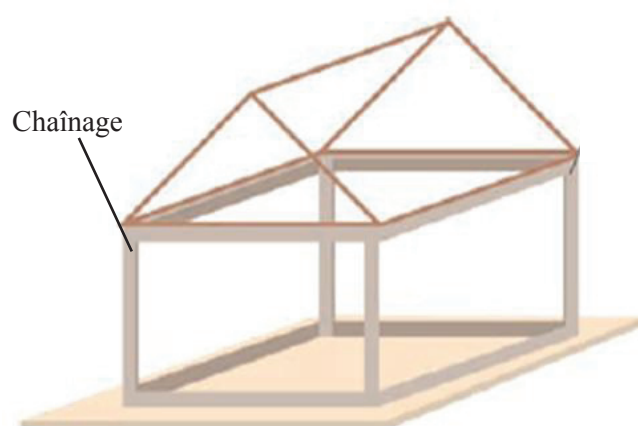
Description du dispositif

Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. En effet, une structure parfaitement rigide permet de répartir les efforts et donc de minimiser les désordres de façon significative.

Cette rigidification passe par la mise en place de chaînages de deux types pour les murs porteurs liaisonnés :

- Un chaînage horizontal, en haut et en bas de la structure ;
- Un chaînage vertical au niveau des poteaux d'angle.

Il est à noter que la liaison entre les chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière (ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité...). De plus, les armatures des divers chaînages doivent être équipées de liaisons efficaces, notamment dans les angles du bâtiment.



Chaînage horizontal et vertical d'un bâtiment

Le D.T.U. 20.1.

« Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ».

« Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ».

Remarques

Des mesures complémentaires peuvent être prises afin de rigidifier la structure d'un bâtiment :

- Réaliser un soubassement monobloc ;
- Réaliser des linteaux au-dessus des ouvertures.

Les ceintures étanches

OBJECTIF : Protéger la périphérie immédiate du bâtiment de l'évaporation et du ruissellement.

CHAMP D'APPLICATION : Elles sont compatibles avec tous types de bâtiments, d'habitations ou d'activités.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Elles doivent être mises en place sur la totalité du pourtour du bâtiment.

Description du phénomène

Un matériau argileux voit sa consistance, et donc son volume, se modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol est soumise à l'évaporation et se tasse, tandis qu'en période humide, elle gonfle et peut occasionner un bombement du terrain. Ces désordres se manifestent sur les constructions par des fissures, des décollements, des distorsions, ou encore une rupture des canalisations enterrées.

Description du dispositif

Il existe de fortes différences de teneur en eau entre le sol situé sous le bâtiment et celui aux alentours. En effet, le sol sous le bâtiment est à l'équilibre hydrique, car il n'est pas exposé à l'évaporation, tandis que le sol situé aux alentours est lui soumis à une évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales au droit des fondations qui peuvent influencer la structure du bâtiment.

Les ceintures étanches ont pour but de créer une « barrière » protectrice autour du bâtiment. Cet espace, d'une largeur minimale d'1m50, permet ainsi de protéger la périphérie immédiate de la construction de l'évaporation et éloigne du pied des façades les eaux de ruissellement.

Pour être pleinement efficace, le dispositif doit être mis en place sur la totalité du pourtour de la construction. De plus, il doit présenter une légère pente qui permette d'éloigner les eaux du bâtiment.



Fondations sur plateforme en déblais-remblais

Les trottoirs périphériques et les géomembranes

Les trottoirs périphériques sont principalement réalisés en béton, mais peuvent être en tout autre matériaux présentant une étanchéité suffisante. L'implantation de ces derniers n'est possible que dans certaines dispositions du bâtiment et du terrain (pente, mitoyenneté...).

Les géomembranes sont implantées sous la terre végétale. Elles sont raccordées aux façades par un système de couvre joint et sont protégées par une couche superficielle. Elles sont préconisées lorsque l'implantation de trottoirs périphériques n'est pas réalisable, notamment lorsque le terrain présente une pente.

AVANTAGES : Elles protègent la périphérie immédiate de la construction.

INCONVÉNIENTS : En cas de mitoyenneté, la mise en place de ce dispositif nécessite l'accord du propriétaire voisin.

L'étanchéification des canalisations

OBJECTIF : Limiter le risque de fuite d'eau et donc d'humidification du sol.

CHAMP D'APPLICATION : Concerne les bâtiments assainis de manière individuelle ou collective.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Elle est fonction des matériaux et de la disposition des canalisations.

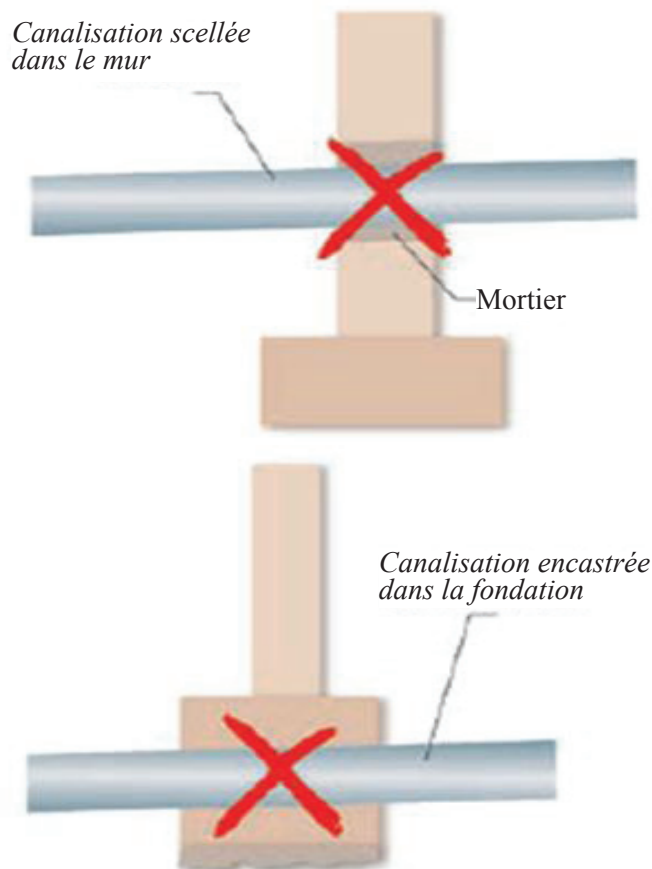
Description du phénomène

Un matériau argileux voit sa consistance, et donc son volume, se modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol est soumise à l'évaporation et se tasse, tandis qu'en période humide, elle gonfle et peut occasionner un bombement du terrain. Ces désordres se manifestent sur les constructions par des fissures, des décollements, des distorsions, ou encore une rupture des canalisations enterrées.

Description du dispositif

Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées...) et à concevoir leur implantation de manière optimale, afin de limiter le risque de rupture. En effet, des fuites au niveau des canalisations peuvent entraîner des variations localisées d'humidité qui favorisent le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Les canalisations devront donc être réalisées avec des matériaux non fragiles qui pourront subir des déformations sans se rompre. Elles seront aussi flexibles que possible de manière à supporter sans dommage les mouvements du sol. De plus, des joints souples devront être mis en place au niveau des raccordements, afin d'assurer l'étanchéité des réseaux. Il faudra également veiller à ce que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre pour éviter toute transmission de mouvement subis par le bâti aux réseaux. Enfin, les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement aux murs.



Canalisations soumises à un risque de rupture en cas de mouvement du bâti

Il est également recommandé d'éviter d'implanter les canalisations le long du bâtiment, afin de limiter l'impact des fuites sur les structures bâties proches. Enfin, il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux d'eau.

Les joints de rupture

OBJECTIF : Désolidariser les structures afin d'autoriser les mouvements différentiels.

CHAMP D'APPLICATION : Ils sont réalisables sur tout bâtiment présentant des éléments de structure différente.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Le joint doit être mis en place sur toute la hauteur du bâtiment.

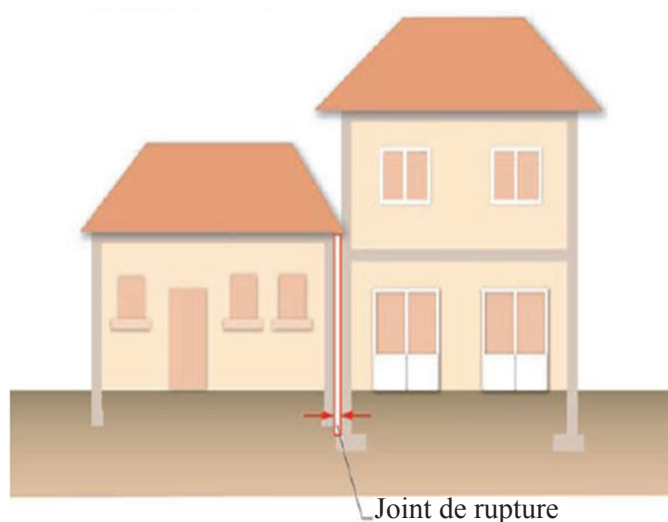
Description du phénomène

Un matériau argileux voit sa consistance, et donc son volume, se modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol est soumise à l'évaporation et se tasse, tandis qu'en période humide, elle gonfle et peut occasionner un bombement du terrain. Ces désordres se manifestent sur les constructions par des fissures, des décollements, des distorsions, ou encore une rupture des canalisations enterrées.

Description du dispositif

Deux parties de bâtiments accolés fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il s'agit donc de désolidariser les parties de construction fondées différemment, par la mise en place d'un joint de rupture sur toute la hauteur du bâti, y compris les fondations. Ce joint va éviter que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent entre les structures et va ainsi autoriser des mouvements différentiels.

La mise en place de ces joints est recommandée sur tout bâtiment présentant des éléments de structure fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation...) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Les extensions de bâtiments existants sont également concernés (pièce supplémentaire, garage...).



Mise en place d'un joint de rupture entre les deux structures

AVANTAGES : Ils permettent d'autoriser les mouvements différentiels entre les structures.

INCONVÉNIENTS : Ils peuvent nécessiter des modifications importantes de la structure (fondations).

Les écrans anti-racines

OBJECTIF : Empêcher le sol recevant les fondations d'être soumis à des variations de teneur en eau.

CHAMP D'APPLICATION : Ils sont compatibles avec tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE : Ils concernent les bâtiments situés à une faible distance des plantations.

Description du phénomène

Un matériau argileux voit sa consistance, et donc son volume, se modifier en fonction de sa teneur en eau. En période sèche, la tranche la plus superficielle de sol est soumise à l'évaporation et se tasse, tandis qu'en période humide, elle gonfle et peut occasionner un bombement du terrain. Ces désordres se manifestent sur les constructions par des fissures, des décollements, des distorsions, ou encore une rupture des canalisations enterrées.

Description du dispositif

L'écran anti-racines doit être mis en place le long des façades situées à proximité d'un arbre ou arbuste. Sa profondeur doit être supérieure à celle du système racinaire de la végétation présente, avec une hauteur minimale de deux mètres. Il est constitué d'un écran rigide associé à une géomembrane mise en place verticalement dans une tranchée. Cette dernière est associée à des herbicides qui permettent d'avoir une action chimique sur les racines.

Cet écran permet ainsi de protéger le sol des variations de teneur en eau dues au système racinaire des végétaux. En effet, les racines puisent l'eau dans le sol, induisant ainsi un réarrangement du terrain. On considère que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

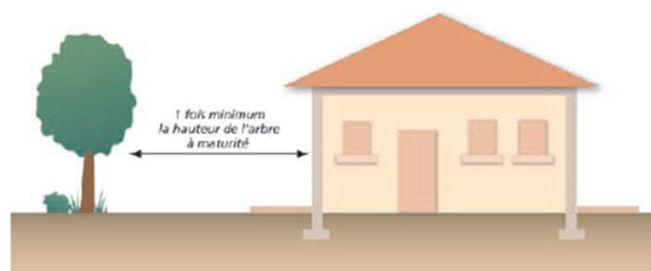


Écran anti-racines entre le bâtiment et la végétation

Remarques

Les mesures complémentaires peuvent être prises afin de réduire les risques :

- Abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction et une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes ;
- Élaguer régulièrement les arbres, afin de minimiser leur capacité d'évaporation et donc de réduire leur prélèvement en eau dans le sol ;
- Éviter la plantation d'espèces « avides d'eau » (Chêne, peuplier, frêne, faux acacia, marronnier, tilleul, saule, platane, pommier, poirier, érable, cerisier, prunier, bouleau, cyprès...) ;
- En cas de nouvelles constructions, tenir compte du positionnement des arbres et arbustes existants, afin d'implanter les constructions en dehors de leurs rayons d'actions. Inversement, prévoir son plan de plantations en fonction du bâti.



Éloignement de la végétation par rapport aux constructions